

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANČÍ

FINANCE

Komparace americké hypotéky a spotřebitelského úvěru v České republice
Comparison of american mortgage and of consumer lending

Student:	Lucie Janošková
Vedoucí bakalářské práce:	Ing. Dana Forišková, Ph.D.

Ostrava 2010

Zadání bakalářské práce

Student: **Lucie Janošková**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R010 Finance
Specializace: 00 Finance
Téma: Komparace americké hypotéky a spotřebitelského úvěru
Comparison of american mortgage and consumer lending

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Podstata americké hypotéky a spotřebitelského úvěru
 3. Komparace americké hypotéky a spotřebitelského úvěru na českém bankovním trhu
 4. Zhodnocení dosažených výsledků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a. s. 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- PAVELKA, F. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency 1995. 80 s.
- POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Dana Forišková, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2009
Datum odevzdání: 07.05.2010

Ing. Iveta Ratmanová
vedoucí katedry

prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.“

V Ostravě dne 7. května 2010

.....

Lucie Janošková

„Děkuji paní Ing. Daně Foriškové, Ph.D. za odborné rady při zpracování mé bakalářské práce.“

Obsah

1	Úvod.....	2
2	Podstata americké hypotéky a spotřebitelského úvěru	3
2.1	Hypoteční úvěr.....	3
2.1.1	Žádost o projednání úvěru a doklady s ní související	3
2.1.2	Čerpání a splácení půjčky	4
2.1.3	Fixace hypotéky	5
2.1.4	Vývoj hypotečního úvěru	6
2.2	Americká hypotéka	7
2.2.1	Charakteristika americké hypotéky	8
2.2.2	Kde získat americkou hypotéku	9
2.2.3	Doklady nutné k žádosti o americkou hypotéku	10
2.2.4	Americká hypotéka jako možnost řešení finančních problémů	11
2.2.5	Výhody a nevýhody americké hypotéky	12
2.3	Spotřebitelský úvěr	14
2.3.1	Co je to spotřebitelský úvěr.....	14
2.3.2	Podmínky pro poskytnutí spotřebitelského úvěru	15
2.3.3	Výhody a nevýhody spotřebitelského úvěru	17
2.3.4	Vývoj spotřebitelského úvěru na českém trhu	17
2.3.5	Využití spotřebitelského úvěru.....	17
3	Komparace americké hypotéky a spotřebitelského úvěru na českém bankovním trhu... ..	19
3.1	Popis použité metody	19
3.1.1	Rozhodovací analýza.....	19
3.1.2	Metody stanovení vah	22
3.2	Srovnání vybraných produktů.....	23
3.2.1	Stanovení problému: modelový příklad – Americká hypotéka.....	23
3.2.2	Stanovení problému: modelový příklad – spotřebitelský úvěr.....	31
4	Zhodnocení dosažených výsledků	38
4.1	Doporučení.....	38
5	Závěr	39
	Seznam použité literatury.....	40
	Seznam zkratk	43
	Přílohy.....	45

1 Úvod

V dnešní době není žádnou novinkou nakupovat zboží či platit za služby pomocí spotřebitelského úvěru. Na českém trhu je nabídka tohoto produktu velmi pestrá a lidmi často využívána. Ovšem jen málokdo ví, že obdobou takového spotřebitelského úvěru je tzv. Americká hypotéka.

Americká hypotéka je neúčelový úvěr krytý zástavou nemovitosti, a proto se dá využít ve stejné míře jako spotřebitelský úvěr. Ať už na nákup jakéhokoliv zboží, placení za služby či investice do nemovitostí. Mnoho lidí si může splést Americkou hypotéku s klasickou hypotékou, která je zcela účelová a nedá se využít na nákup spotřebního zboží. Ale pouze na investice do nemovitostí.

Cílem bakalářské práce bude analýza americké hypotéky a spotřebitelského úvěru u vybraných bank. Analýza bude provedena na základě metod vícekriteriálního rozhodování.

Bakalářská práce bude rozdělena do několika částí. První část práce bude mít podobu úvodu.

Další bude teoretická část. V ní budou shrnuty obecné poznatky o Hypotečních úvěrech. Dále bude v této části charakterizována Americká hypotéka a spotřebitelský úvěr, které jsou předmětem bakalářské práce.

Třetí částí bude část praktická, kde bude představen modelový příklad dívky, která si chce zařídit domácnost novým vybavením a tyto výdaje bude chtít pokrýt úvěrem. A to buď Americkou hypotékou či spotřebitelským úvěrem.

Čtvrtou částí bude zhodnocení dosažených výsledků.

Poslední část bude věnována závěru.

Tato bakalářská práce by měla přispět k lepší orientaci mezi nabízenými bankovními produkty, právě v oblasti Americké hypotéky a spotřebitelského úvěru a ke stanovení nejdůležitějších rozdílů mezi nimi.

2 Podstata americké hypotéky a spotřebitelského úvěru

2.1 Hypoteční úvěr

K nejstarším druhům bankovního úvěru náleží hypoteční úvěr. Vlastníci pozemkového a domovního majetku, považovali tuto formu úvěru dlouhou dobu za svou doménu. Postupně začaly být hypoteční úvěry poskytovány dlužníkům také na nemovitosti, které vzniknou pomocí poskytnutého úvěru. Tyto úvěry se někdy označují jako **stavební hypoteční úvěry** a jsou poskytovány na výstavbu obytných domů, hospodářských budov, průmyslových objektů, hotelů apod.

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, a když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.¹

2.1.1 Žádost o projednání úvěru a doklady s ní související

Důležitou podmínkou pro jednání o půjčce je žádost o úvěr spolu s dokladem potvrzujícím vlastnictví nemovitosti. Pokud na nemovitosti lpí více hypoték, jde o nemovitost obtížně prodejnou. V případě, že byly vůči dlužníkovi v minulosti vedeny exekuce, banka žádost zamítne.

Zároveň banka vyžaduje doklady za účelem ocenění nemovitosti. Doklady pro ocenění nemovitosti jsou:

- doklady blíže charakterizující cenu budovy, pozemku apod., např. kupní smlouvu, odhady a ocenění nemovitosti aj.,
- doklady o dosavadním placení daní a jiných povinností spojených s nemovitostí, např. platební výměr k pozemkové dani a dani ze staveb a doklady o jejich zaplacení,
- doklady o výnosu nemovitosti, tj. výpočet nájemného u domu a doklady o trvání nájemní smlouvy,
- u projektovaných staveb povolení ke stavbě, úředně schválené plány a rozpočty, aj.

¹ zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., §28 odst. 3

Kromě dokladů, které je nutné doložit za účelem ocenění nemovitosti, banka požaduje doklady, vztahující se k samotné nemovitosti:

- výpis z katastru nemovitostí,
- nabývací titul k nemovitosti (kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, dědická dohoda, listina dokládající přechod vlastnických práv),
- katastrální snímek,
- pojistná smlouva o pojištění.

Klient dále musí předložit doklady, které slouží k jeho identifikaci. Mezi ně patří:

- občanský průkaz, případně pas,
- oprávnění k podnikatelské činnosti.

Neméně důležité jsou také doklady vztahující se k příjmům a výdajům klienta, aby byla banka schopna zjistit bonitu klienta. Doklady týkající se příjmů klienta jsou:

- potvrzení o pracovním příjmu,
- daňové přiznání potvrzené finančním úřadem,
- nájemní smlouvy nebo budoucí nájemné smlouvy.

Mezi doklady vztahující se k výdajům se řadí:

- leasingová smlouva,
- smlouva o úvěru,
- pojistná smlouva (např. k životnímu pojištění),
- ručitelské prohlášení.

2.1.2 Čerpání a splácení půjčky

Jestliže je hypoteční půjčka použita na nákup nemovitosti, může být komitentovi vyplacena najednou a dlužník tento způsob výplaty požaduje. Hypoteční stavební úvěr nemůže být vyplacen najednou, ale:

- postupně, s ohledem na pokračující stavbu,
- nebo úvěr nebude vyplacen hotově, ale účelově k zaplacení dodavatelských faktur.

2.1.2.1 Splácení půjčky

„Při splácení hypotečního úvěru lze používat více alternativ. Převládajícím způsobem je **anuitní splácení**. Při anuitním splácení se každoročně věnuje na placení úroku a umořování půjčky stejný peněžní obnos. Stejná splátka je zpravidla opět rozdělena na dvě stejné pololetní anuity (někdy čtvrtletní a výjimečně měsíční). Splátková část anuity (úmor) je obvykle vyměřována tak, aby první anuita (nebo několik počátečních anuit) zahrnovala stanovené procento úmoru. Toto procento bývá rozdílné podle účelu, na který je úvěr žádán.“²

Dalším druhem je degresivní splácení. „Degresivní splácení hypotečního úvěru umožňuje soustředit finanční zatížení na počáteční období splácení úvěru a naopak ke konci úvěrového vztahu dovoluje splátky co nejvíce snížit.“³ Podstatou tohoto způsobu splácení je splátka, která je celý rok ve stejné výši a v následujících letech se splátka snižuje o určitý koeficient.

Kromě anuitního a degresivního splácení se využívá také oddělené splácení úvěru a samostatné placení úroků. Tento postup se využívá u bank, které se ve větší míře hypotečními půjčkami nezabývají, u hypotečních úvěrů s kratší lhůtou splatnosti, u úvěrů, který dlužník splácí v nestejných částkách v nepravidelných termínech a v některých jiných případech.

Banky klientům také nabízí možnost progresivního splácení, kdy pravidelné měsíční splátky jsou konstruovány tak, že objem splátek se postupně zvyšuje. U tohoto typu je výhodou nižší zatížení dlužníka na začátku splácení.

Hypoteční úvěry nemohou být ze strany peněžního ústavu vypovězeny, pokud dlužník plní podmínky úvěrové smlouvy. Po umoření celého poskytnutého úvěru a uhrazení dlužných úroků a ostatních výloh bance, může být proveden výmaz hypotéky z pozemkové knihy.

2.1.3 Fixace hypotéky

Fixace hypotéky je časové období, které je stanovené bankou, po které lze úvěr jednorázově splatit. Při tom je po tuto dobu zaručena neměnná úroková sazba. U krátkého období je úroková sazba nižší než u dlouhodobého. Doba fixace se většinou stanovuje mezi

² Polidar (1996, str. 94)

³ <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/volitelne-parametry/degresivni-splaceni/>

jedním rokem až pěti lety, ale nebývá výjimkou stanovení doby na 10 až 15 let. Přičemž může být výjimečně stanovena dokonce na 20 let.

Po uplynutí fixační doby banky nabízí klientům novou úrokovou sazbu, která bývá zpravidla vyšší než sazba původní. Pro tyto případy existuje možnost, kdy stávající hypotéka je refinancována novým hypotečním úvěrem poskytnutým jinou bankou.

2.1.4 Vývoj hypotečního úvěru

Jak je patrné z tabulky, objem hypotečních úvěrů od roku 2002 stále vzrůstal až do roku 2008, kdy došlo ke značnému poklesu hypotečních úvěrů o 18,76 %. Ještě výraznější snížení došlo v roce 2009, které bylo oproti roku 2008 o 35,08 % nižší. K těmto poklesům mohlo dojít z důvodu jednak větší obezřetnosti bank při poskytování úvěrů a jednak neochotě lidí zadlužovat se v době hospodářské krize. V tabulce č. 2.1 je znázorněn vývoj hypotečního úvěru.

Tab. č. 2.1 Hypoteční úvěry za roky 2002 - 2009

Rok	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
2002	21 545	30 310 167
2003	32 165	47 596 947
2004	41 815	68 126 005
2005	52 388	98 320 399
2006	69 189	140 659 780
2007	85 757	184 052 949
2008	69 670	184 985 352
2009	45 229	89 749 795

Zdroj: www.mmr.cz

2.2 Americká hypotéka

Získat hypotéku na území České republiky bylo možné již v 18. století. Třebaže byl vývoj hypotečního bankovníctví po druhé světové válce na dlouhé roky násilně přerušen, v dnešní době už lze říci, že zde nabídka v této oblasti nijak za světem výrazně nezaostává. Důkazem toho může být úspěšné zavedení tzv. amerických hypoték na český trh. Tedy takový druh hypotéky, u kterého banka nezjišťuje, na jaký účel jsou půjčené peníze použity.

Hypoteční úvěr je možno charakterizovat jako úvěr, který je zajištěn nemovitostí, a to úvěr čistě účelový, neboť jím může být financována pouze nemovitost, kterou má klient, jenž si hypotéku zajišťuje, ve svém vlastnictví. Jelikož se má nemovitost stát zástavou, je její vlastnictví nezbytné.

Americká hypotéka s klasickou hypotékou je velmi totožná. Avšak nejdůležitější rozdíl se nachází v její bezúčelnosti, a proto může být tato hypotéka též nazývána bezúčelovou. Z tohoto důvodu není nutné dokládat účel, ke kterému se hypotéka vztahuje. Jinak všechny okolnosti jsou naprosto stejné, především to, že zástavou musí být nemovitost, která je ve vlastnictví klienta, úvěr je možné poskytnout pouze do 70% výše hodnoty nemovitostí a musí být doložena příjmy.

V současnosti je americká hypotéka poměrně často využívána i v České republice. Většinou je neúčelová a banka nezjišťuje, na co poskytnuté peníze klient využije, ale je možné setkat se i s bankou, která chce účel znát. I přes to, si klient může svobodně zvolit, zda si za získané peníze pořídí nové auto, začne podnikat, pojede na luxusní dovolenou, splatí jiný úvěr či zaplatí studium. Zde se naskýtá poměrně velká volnost. Navíc má americká hypotéka výhody oproti ostatním produktům. Většinou má nižší úrokové sazby než spotřebitelský úvěr a zároveň na rozdíl od klasické hypotéky lze americkou splatit zpravidla bez postihu i jednorázovou platbou a předčasně před dobou splatnosti úvěru.

V tabulce č. 2.2 jsou uvedeny hlavní rozdíly mezi hypotečním úvěrem a americkou hypotékou.

Tab. č. 2.2 Základní charakteristické znaky hypotečního úvěru a americké hypotéky

Hypoteční úvěr	Americká hypotéka
banka poskytuje hypotéku na financování bydlení	banka nepožaduje znát účel úvěru
v případě koupě či výstavby nové nemovitosti lze čerpat státní podporu	možnost získat vyšší částku
úvěr lze použít nejen na výstavbu nemovitosti, ale i koupi bytu či zaplacení podílu v rámci spoluvlastnictví	pomocí americké hypotéky lze refinancovat již hypotéky existující
hypoteční úvěr lze splatit v době fixace a úroky z hypotečního úvěru lze odečíst od daně z příjmu	americkou hypotéku lze splatit předčasně a to bez sankcí

Zdroj: Vlastní

2.2.1 Charakteristika americké hypotéky

Americká hypotéka je ve své podstatě neúčelový spotřebitelský úvěr, který je zajištěn nemovitostí. Tento typ hypotéky je ve značné oblibě v USA, proto je nasnadě označení americká hypotéka.

Nový zákon o dluhopisech (190/2004 Sb.) umožnil vstup tohoto produktu na český trh v květnu roku 2004 a rozšířil účelovost použití hypotečního úvěru. Do dubna 2004 bylo možné hypoteční úvěr použít pouze na investice do nemovitostí. Avšak předpokladem poskytnutí hypotéky, a to jakékoli, zůstává zajištění úvěru nemovitostí. Na nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby. Zastavovaná nemovitost se může nalézat kdekoli na území členských států Evropské unie nebo jiných států tvořících Evropský hospodářský prostor. Nicméně v praxi takřka vždy požadují tuzemské banky do zástavy nemovitost na území České republiky.

Charakteristické znaky americké hypotéky:

- získané peníze je možné využít na jakýkoli účel,
- úroková sazba je výhodnější než u spotřebitelského úvěru, což je dáno hlavně zástavou v podobě nemovitosti,
- úvěr je možné splatit kdykoli, aniž by to přineslo postih,
- nemovitost s americkou hypotékou je možné kdykoliv prodat,
- poplatek za zpracování úvěru je hrazen jen v případě schválení úvěru.

Americká hypotéka má své výhody, což má však každý produkt. V případě, že klient potřebuje větší obnos peněz a je vlastníkem nemovitosti, je tato hypotéka nepochybně nejsnazším způsobem, kterak tyto finance získat. V případě že klient je podnikatel může si dovolit uzavřít jiný druh úvěru.

Jak již bylo řečeno, v případě americké hypotéky, lze peníze použít na jakýkoliv účel, což znamená, že Hypoteční banka, ani ČSOB či GE Money nevyžadují znát způsob využití finančních prostředků. Ty jsou většinou bezhotovostně převedeny na účet klienta, který s nimi může manipulovat podle svého uvážení.

2.2.2 Kde získat americkou hypotéku

Americké hypotéky obvykle poskytují hypoteční banky. V porovnání se zahraničím jsou, ale mnohem opatrnější. Ve většině západoevropských zemí je nemovitost bankou akceptována jako dostatečná zástava a žadatelova schopnost splácet úvěr je dále méně detailně zkoumána.

Na českém trhu lze americkou hypotéku získat bez větších problémů skoro v každé bance, nejen hypoteční. Banky jako je Československá obchodní banka (ČSOB), RaiffeisenBank, GE Money Bank, apod., už běžné tento typ úvěru poskytují.

V České republice má zájemce o hypotéku povinnost prokázat bance svou schopnost splácet úvěr, a to i v případě nemovitosti, která má několikanásobně vyšší hodnotu, než požadovaná hypotéka. V praxi to znamená, že banka se u žadatele domáhá vedle zástavy nemovitostí i doložení určité výše příjmů. Banky v rámci eliminace rizika také zkoumají bonitu klienta. Bonitu klienta banka posoudí, na základě doložených dokladů viz podkapitola 2.1.1.

Každá fyzická osoba, občan České republiky, či osoba s povolením pobytu má nárok na hypotéku, v případě, že dosáhla věku 18 let (u GE Money je to 21 let). Banky ovšem stanovují horní věkovou hranici, která je 70 let věku, respektive americkou hypotéku může uzavřít osoba, které bude v době konečné splatnosti maximálně 70 let. Toto omezení banka nastavuje z toho důvodu, že u osob, která přesáhla tuto hranici, se vyskytuje zvýšené riziko úmrtí.

V případě žádosti o americkou hypotéku je možné využít možnosti spolužadatelů, kdy alespoň jedna z těchto osob má ve vlastnictví nemovitost, která se nachází na území České republiky. U každé banky je nabízena možnost mít různý počet spolužadatelů, např.

u Hypoteční banky jsou to tři spolužadatelé z maximálně dvou domácností. V souvislosti s tím je možné u společného jmění manželů požádat o americkou hypotéku. Tuto žádost musí podat oba manželé.

2.2.3 Doklady nutné k žádosti o americkou hypotéku

Každé uzavření smlouvy o poskytnutí hypotéky je právní akt, který musí být podložen doklady. Tyto doklady mají své specifické náležitosti, zajišťující vymáhání práv a plnění povinností jak ze strany banky, tak ze strany žadatele o úvěr.

Banka vždy vyžaduje doklad totožnosti žadatele či žadatelů, aktuální výpis z katastru nemovitostí, nabývací titul k nemovitosti, odhad její ceny, pojištění nemovitosti proti živelním pohromám, a vinkulaci (pojištění, kde je vázána výplata pojistného plnění na dohodnuté podmínky, zpravidla ve prospěch věřitele pojištěného: hypoteční banky, úvěrové společnosti) této pojistky ve prospěch banky. Zaměstnanci dokazují svou schopnost splácet potvrzením od zaměstnavatele o průměrném měsíčním příjmu, naopak podnikatelé pak dokládají daňové přiznání za poslední rok nebo i více let a čestné prohlášení, že nemají dluh u finančního úřadu ani u České správy sociálního zabezpečení. Obecně lze říci, že pro sjednání americké hypotéky jsou potřeba obdobné doklady, jako pro sjednání hypotéky klasické viz podkapitola 2.1.1.

2.2.3.1 Úvěrový registr

Úvěrové registry jsou seznamy sestavované finančními institucemi, které mají za cíl vyměňovat si informace (údaje o poskytnutých úvěrech, splátkových prodejích, nesplacených fakturách, apod.) o potencionálních klientech. V případě bankovního registru je průběh upraven zákonem, u ostatních pouze na základě souhlasu klienta uvedeného ve smlouvě. Vždy, když klient požádá o úvěr, tak banka, splátková či leasingová společnost prověřuje žadatelovy údaje v registrech dlužníků.⁴

Obsah úvěrových registrů:⁵

- bankovní registr klientských informací (BRKI) – funguje na principu vzájemné výměny informací o bonitě a důvěryhodnosti úvěrových klientů (fyzických osob),

⁴ <http://www.penize.cz/17655-registry-co-vsechno-o-vas-vi-vas-banker>

⁵ <http://www.finance.cz/zpravy/finance/210471-k-cemu-slouzi-uverove-registry-/>

- nebankovní registr klientských informací (NRKI) – je obdobou BRKI, pouze s tím rozdílem, že přispěvateli nejsou banky, ale finanční nebankovní instituce (především leasingové společnosti a společnosti splátkového prodeje),
- registr SOLUS - tzv. negativní registr, zaznamenává údaje o dlužnících, kteří své závazky neplní řádně a včas,
- centrální registr úvěrů (CRÚ) – jehož garantem je Česká národní banka. Tento registr je zaměřen pouze na podnikatelskou sféru.

2.2.4 Americká hypotéka jako možnost řešení finančních problémů

Americká hypotéka může pomoci z mnoha problémů, např. těm, kteří neodhadli svou schopnost splácet jiné úvěry a dostávají se do dluhové pasti. Samozřejmě i to má svou podmínku. Je nezbytné vlastnit nemovitost, kterou se úvěr zaručí a mít zdroje na splácení. Výhodu mají ti, kteří vlastní nemovitost a mohou si proto dovolit americkou hypotéku. Z ní mohou dluhy zaplatit a dál splácet už jen jeden úvěr po delší dobu. A to především s nižším úrokem.

Podobně jako u klasické hypotéky se za americkou ručí nemovitostí. Většina bank poskytne úvěr do maximální výše 70 procent z hodnoty nemovitosti. Na tuzemském trhu existuje jedna výjimka, a to Česká spořitelna, která je ochotna schválit úvěr až na 80 % z hodnoty nemovitosti. Klienti ale nemohou počítat s úvěrem v řádu desetimilionů korun ani za lukrativní nemovitost, protože banky stanovují pro maximální výši úvěru limit. Úroveň limitu je u většiny českých bank pět milionů korun.

Banky nabízí několik způsobů splácení úvěrů. Může se jednat o anuitní, degresivní splácení, splácení prostřednictvím mimořádných splátek nebo také progresivní splácení. Degresivní splácení umožňuje např. Hypoteční banka, naopak ČSOB preferuje anuitní splácení. Klient musí počítat také s tím, že ve srovnání s anuitním splácením jsou u degresivního vyšší splátky na začátku úvěrového období.

V době, kdy končí fixační období úrokových sazeb, je nejvýhodnější předčasně splatit celou hypotéku, nebo přinejmenším část její jistiny. Většina bank se chrání předčasněmu splacení úvěru v době fixace pokutou, která je vyjádřena v procentech z mimořádné splátky.

Americká hypotéka je úročena nižšími úrokovými sazbami než spotřebitelský úvěr. Sazby hypotéky začínají již na hranici 6 % a pokračují až na 9 %, podle stavu k 1. březnu

2010. Spotřebitelské úvěry mají nastavenou svou hranici o několik procentních bodů výše. Oproti hypotéce může být spotřebitelský úvěr splacen již za několik měsíců. Hypotéka se však splácí mnohem déle a navíc je možné zafixovat úrokové sazby na stejné úrovni až na několik let.

2.2.5 Výhody a nevýhody americké hypotéky

Výhody americké hypotéky

- Americká hypotéka ve srovnání s jiným typem spotřebního úvěru nabízí nižší úrokovou sazbu a to díky zástavě nemovitosti, neboť je riziko pro banku nižší a s tím i nižší úrok. Také má delší dobu splatnosti, která může být až 20 let a možnost poskytnutí vysoké částky úvěru.
- Maximální výše hypotéky je obvykle 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, ale některé banky, bez ohledu na hodnotu nemovitosti, mají nastavenou maximální výši půjčky. Jak vysokou hypotéku banka klientovi poskytne, záleží na jeho schopnosti splácet úvěr neboli bonitě.
- Mezi nesporné výhody patří jistě to, že americkou hypotéku, až na několik bank, lze splatit bez sankčního poplatku na rozdíl od klasické hypotéky na bydlení.
- Úrokové sazby americké hypotéky začínají při roční fixaci přibližně na 6 % ročně. U pětileté fixace je běžný roční úrok 6 % až 7 %. U některých bank je možné setkat se i s pevnou úrokovou sazbou, která je platná po celou dobu splácení. Zpravidla to bývá 7 % p. a. a výše. Tyto hodnoty byly zjištěny k 1. 3. 2010.

Nevýhody americké hypotéky

- Nevýhodou americké hypotéky je fakt, že za půjčené peníze se ručí nemovitostí a v případě platební neschopnosti může dojít až ke ztrátě právě této nemovitosti.
- S fixací, které mohou být na 1 rok, 3 roky, 4 roky, 5 let, ale i 10 let, souvisí i to, že čím delší bude doba fixace, tím bude vyšší úroková sazba.

- Nejen s hypotékou, ale i se zástavou nemovitosti je spojena dosti komplikovaná agenda. Banka požaduje množství dokumentů a potvrzení. Dále musí být klient připraven na relativně vysoké poplatky, jak za schválení žádosti, tak za vedení úvěrového účtu. Při neúčelovém použití nelze na hypotéku čerpat státní podporu a ani si odečíst úroky z daní. To může pouze v případě, že půjčené peníze by byly investovány účelově, tedy do bydlení.

2.3 Spotřebitelský úvěr

Dne 1. ledna 2002 nabyl účinnosti zákon č. 321/2001 Sb. o spotřebitelském úvěru. Tento zákon upravuje určité podmínky sjednávání spotřebitelského úvěru, dále upravuje specifické podmínky smluv, klade určité požadavky na některé reklamy spotřebitelského úvěru a také upravuje podmínky finančního vypořádání pro případ předčasného splacení spotřebitelského úvěru, a další.

Tento zákon definuje spotřebitelský úvěr jako poskytnutí peněžních prostředků nebo odložená platba, např. ve formě úvěru, půjčky nebo koupě najaté věci, za které je spotřebitel povinen platit.⁶

2.3.1 Co je to spotřebitelský úvěr

Spotřebitelský úvěr je možné obecně definovat jako krátkodobý úvěr na menší částku peněz. Podmínky tohoto úvěru jsou stanoveny smlouvou, která je podepsána při získání půjčky a je upravena zákonem o spotřebitelském úvěru a obchodním zákoníkem.

V České republice mohou být spotřebitelské úvěry nabízeny jak bankovními tak nebankovními institucemi, většinou na krytí nejrůznějších podnikatelských potřeb klientů. Bankovní spotřebitelský úvěr, jak napovídá označení, je poskytnut bankami. Naopak nebankovní spotřebitelské úvěry jsou nabízeny společnostmi bez bankovní licence. Tyto úvěry jsou dosti odlišné. Nejen že jsou sjednávány mnohem rychleji, ale leckdy nevadí ani zápis v registru neplatičů, což je ovlivněno vyšší úrokovou sazbou.

Spotřebitelské úvěry lze popsat velmi jednoduše. V případě již zmiňovaných nebankovních společností, si zákazník vybere v obchodě zboží, a pokud má s sebou požadované doklady, může ihned podepsat smlouvu o úvěru. Naopak v případě, že zákazník má zájem o úvěr od banky, musí počítat s náročnějším a zdlouhavějším vyřizováním. V obou případech je však úvěr splácen pravidelnými měsíčními splátkami a jejich výše závisí na hodnotě úvěru a době splácení.

Spotřebitelský úvěr lze čerpat hotovostně i převodem na účet, a to buď jednorázově, nebo postupně. Doba splatnosti bývá různá. Většinou se pohybuje od 6ti do 72 měsíců. Ale není ani výjimkou úvěr, který má dobu splatnosti 1 měsíc, nebo 120 měsíců.

⁶ zákon č. 321/2001 Sb, o spotřebitelském úvěru

2.3.2 Podmínky pro poskytnutí spotřebitelského úvěru

U jednotlivých společností se podmínky pro poskytnutí spotřebitelského úvěru v mnohém liší. A však společným pravidlem je, že klient žádající o úvěr musí být občanem České republiky, případně cizinec, který má trvalý pobyt v ČR. Rovněž musí mít takový příjem, jenž mu zajistí možnost splácení.

Podmínky získání úvěru jsou velmi prosté. Stačí věk nad 18 let, české občanství nebo trvalý pobyt na území ČR a být úvěruschopný. Složitost podmínek však především závisí na výši úvěru, žádá-li se o vyšší částku, bývá požadován ručitel, případně zástava. Vždy je nutné dobře zhodnotit veškeré okolnosti a schopnosti splácet, aby v budoucnu nemohlo dojít k platební neschopnosti či předlužování.

Dnes již téměř každá banka v ČR poskytuje spotřebitelský úvěr. Leckdy ale používají jiné označení a slovo úvěr nahrazují slovem půjčka. Nabídka tohoto produktu je velmi rozmanitá.

Každá banka přistupuje k informovanosti klienta různě, některé uvádějí veškeré informace včetně RPSN, poplatků a úroků, jiné zas radí klientům osobní kontakt s pracovníkem pobočky, který jim sdělí bližší informace a vypočítá hodnotu RPSN zvlášť pro jejich úvěr. Některé banky mohou poskytovat určité výhody, pokud žadatelem o úvěr je stávající klient. Jiné banky zase nevyžadují poplatky za správu a vedení, případně za schválení a poskytnutí úvěru.

2.3.2.1 Dokumenty nutné ke sjednání spotřebitelského úvěru

Sjednání spotřebitelského úvěru může proběhnout jak v bance, tak přímo na místě zakoupeného zboží, tudíž ke sjednání smlouvy není zapotřebí mnoha písemností. Důležité jsou dva platné doklady totožnosti a banky většinou vyžadují potvrzení příjmu za poslední 3 měsíce, případně daňové přiznání za poslední 2 roky. U některých bank musí mít žadatel zřízen běžný účet, aby mu byl úvěr poskytnut.

2.3.2.2 Smlouva o spotřebitelském úvěru

Smlouva sjednávající spotřebitelský úvěr musí být uzavřena písemně a musí obsahovat jasné, zákonem dané náležitosti, jako je výše úvěru, údaje o výši a splatnosti každé jednotlivé splátky a dalších případných plateb, hodnotu ukazatele RPSN, stanovení podmínek změny RPSN, které nesmí být závislé pouze na vůli věřitele. V případě neplnění povinností sjednaných smlouvou zahrnuje informace o sankcích, pokyny o právu na předčasné splacení úvěru, způsob placení, a další.

Ukazatel RPSN slouží k porovnání jednotlivých úvěrových nabídek. V případě takového typu spotřebitelského úvěru, pro který nelze stanovit ukazatel RPSN, musí věřitel uvést ve smlouvě maximální výši úvěru, výši plateb s úvěrem související a podmínky, za kterých lze tyto platby měnit.

Jedno vyhotovení smlouvy musí vždy obdržet spotřebitel. Ve smlouvě se taktéž musí nacházet podmínky, za kterých lze předčasně ukončit smluvní vztah.

Dozor nad dodržováním podmínek stanovených uvedeným zákonem vykonává Česká obchodní inspekce.

Ukazatel RPSN

RPSN je roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr a je jedním z řady ekonomických ukazatelů, který určitým způsobem vypovídá o úrovni platebních podmínek úvěru. Prostřednictvím RPSN je možno zhodnotit výhodnost spotřebitelského úvěru. Tento ukazatel funguje zejména jako kritérium k porovnání jednotlivých úvěrů, které jsou spotřebitelům nabízeny. Zákon o spotřebitelském úvěru ukládá povinnost informovat spotřebitele o tomto ukazateli. Výchozími vstupními parametry pro stanovení ukazatele je výše úvěru, údaj o termínu poskytnutí úvěru, informace o výši jednotlivých splátek, poplatků a případných dalších plateb. Dále informace o lhůtě splatnosti každé jednotlivé splátky, poplatku a případných dalších plateb.

Vzorec pro výpočet RPSN je následující:

$$\sum_{K=1}^{K=m} \frac{A_K}{(1+i)^{t_K}} = \sum_{K'=1}^{K'=m'} \frac{A'_{K'}}{(1+i)^{t_{K'}}}, \quad (2.1)$$

K je pořadové číslo půjčky téže osoby

K' je číslo splátky

A_K je výše půjčky číslo K

$A'_{K'}$ je výše splátky číslo K'

S značí celkový souhrn

m je číslo poslední půjčky

m' je číslo poslední splátky

t_K je interval, vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1

- do dnů následných půjček č. 2 až m
- t_K' je interval, vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1 do dnů splátek nebo úhrad poplatků č. 1 až m'
- i je hledaná roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr, kterou je možno vypočítat (buď algebraicky, nebo numericky opakovanými aproximacemi na počítači), jestliže jsou hodnoty ostatních veličin rovnice známy buď ze smlouvy, nebo odjinud

2.3.3 Výhody a nevýhody spotřebitelského úvěru

Jednoznačnou a bezesporu největší výhodou spotřebitelského úvěru je rychlé uspokojení současných potřeb bez nutnosti dlouhodobě spořit. Dokonce u nebankovních společností může být smlouva o úvěru podepsána přímo v obchodě a zákazník si zboží rovnou převezme.

Nevýhodou je, že spotřebitel zaplatí oproti platbě v hotovosti více. V této situaci jsou pak výhodnější bankovní půjčky než nebankovní pro své nižší úročení. Úroky při tomto druhu úvěru jsou podstatně vyšší, a to od 8 % až do 15 % (k 1. 3. 2010), což znamená i vyšší konečnou cenu. Banka může požadovat i zaplacení části ceny zboží na místě.

2.3.4 Vývoj spotřebitelského úvěru na českém trhu

Graf vývoje spotřebitelských úvěrů poskytované domácnostem, č. 2.1 viz příloha č. 1, se věnuje účelovému a neúčelovému spotřebitelskému úvěru, spotřebitelskému úvěru na nemovitosti a úvěrům na bydlení. Údaje jsou zachyceny od roku 2000 do roku 2009.

Objem neúčelových spotřebitelských úvěrů v období se stále zvyšoval, kdežto účelové úvěry se pohybují převážně ve stejné výši.

2.3.5 Využití spotřebitelského úvěru

Spotřebitelský úvěr je možné využít v podstatě pro jakékoliv spotřební zboží, což může být např. nákup elektroniky, vybavení domácnosti, pořízení automobilu, ale dokonce i na nákup nemovitosti. Mimo nákup spotřebního zboží, může být použit spotřebitelský úvěr na zaplacení zboží a nákladů osobní spotřeby.

Vyskytují se dva typy spotřebitelských úvěrů, a to účelové a neúčelové. Účelové úvěry bezprostředně souvisí s konkrétním účelem, což může banka kontrolovat tím, že požaduje doklad na zakoupené zboží. Oproti tomu neúčelové úvěry jsou použity na cokoli, jako je modernizace bytu nebo splacení závazků vůči jiným osobám či institucím.

V současnosti není nic neobvyklého na tom, že lidé využívají spotřebitelský úvěr k nákupu zboží, které je nutné pro chod domácnosti, např. pračky, ledničky, nábytek apod. Díky spotřebitelskému úvěru zákazník dosáhne i na ten typ zboží, na který by běžně neměl finance a pozdější problémy se zaplacením odsune do budoucna.

Zákazníci, kteří chtějí zakoupit zboží na spotřebitelský úvěr, si mohou tento úvěr sjednat přímo v prodejně. Jediným omezením je plnoletost, občanství ČR, případně trvalý pobyt v ČR a potřebné dokumenty, ke sjednání smlouvy.

3 Komparace americké hypotéky a spotřebitelského úvěru na českém bankovním trhu

V této kapitole jsou vybrány konkrétní banky, které poskytují americkou hypotéku a spotřebitelský úvěr. Produkty jsou porovnávány ze dvou hledisek. Nejdříve je provedena rozhodovací analýza na konkrétním případě, na jejímž základě je doporučen produkt splňující skupinu zadaných kritérií. Následně jsou produkty srovnány zvlášť pro americkou hypotéku a zvlášť pro spotřebitelský úvěr, a z tohoto hlediska je vybrán produkt, který zajišťuje nejlepší podmínky na trhu. V závěru kapitoly jsou produkty celkově vyhodnoceny.

3.1 Popis použité metody ⁷

V podkapitole je popsána rozhodovací analýza, která je použita na srovnání vybraných bank poskytující americkou hypotéku a spotřebitelský úvěr.

3.1.1 Rozhodovací analýza

Metoda rozhodovací analýzy má všestranné využití a je multikriteriální. Varianty jsou posuzovány podle různých kritérií, které jsou často protichůdné. Je možné ji využít v případech, kdy je nutné provést kvalifikované rozhodnutí. Rozhodovací analýza má za úkol přehledně zpracovat všechny dostupné informace, pak tyto informace objektivně zanalyzovat a následně doporučit jednu nebo několik variant k realizaci.

Hodnocení na základě rozhodovací analýzy je provedeno v následujících krocích:

1. vymezení problému,
2. rozbor informací,
3. stanovení variant,
4. stanovení kritérií,
5. hodnocení a srovnání variant,
6. výběr optimální varianty.

Základem rozhodovací analýzy je jasné vymezení cílů již při samotné formulaci problému. To se může zdát velmi obtížné, především v komplikovaných rozhodovacích

⁷ JÜNGER, J.; MORAVCOVÁ, E.; ZONKOVÁ, Z. *Rozhodovací procesy, metody rozhodování.*

situacích. Daný problém musí být stanoven tak, aby z vymezeného cíle, logicky vyplývalo řešení.

K vyjasňování cílů dochází až při dalším postupu, především ve fázi rozboru informací. Původně vymezené cíle jsou zde upřesňovány, doplňovány, ale mohou být i změněny.

Dalším krokem je rozbor informací. Náplní této fáze je dokonalé poznání problému a příprava podkladů pro úspěšné rozhodování. Poznat problém znamená soustředit, utřídit a zpracovat potřebné informace. Aby bylo možné odvodit vhodné varianty, je nutné zpracovat informace a podklady o problému. Rozbor informací musí být prováděn na základě zvolených variant. V praxi bývá tato fáze častokrát podceňována. Rozhodování má podobu zkoušek a omylů a nedostatky, které se projeví v navazujících fázích rozhodovací analýzy, je nezbytné odstranit zpětnou vazbou na druhou fázi.

Třetím krokem je stanovení variant řešení problému, které je považováno za nejkritičtější fázi celého rozhodovacího procesu. Metodou odborného posouzení jsou stanovovány varianty v rozhodovací analýze. V této fázi je nutné se vyhnout častým chybám, jako je preferování jedné varianty. To může vést k riziku nevyhledání jiné, lepší varianty. Účelné může být i použití dosavadního stavu jako jedné z variant řešení, pokud zásadně neodporuje stanovenému cíli.

Čtvrtým krokem je stanovení kritérií. Cílem této fáze analýzy je stanovení souboru kritérií, podle kterých je posouzen a zhodnocen důsledek jednotlivých variant z hlediska stanovených cílů. Stanovení kritérií je úzce spjato s definovanými cíly. Tyto kritéria mohou být i v určitých případech ztotožněny s cíly, případně vhodně upraveny. Věcná náplň kritéria a cíle může být shodná. Náplň kritéria je ve většině případů vyjádřena podrobněji, konkrétněji, se zaměřením na možnosti srovnávání a měření vhodnosti variant. Kritéria je možné rozlišit jako absolutní, nezbytná, relativní a žádoucí. Každá varianta musí splňovat absolutní kritérium. Relativní kritérium, jenž představuje stupeň účelnosti variant, pomáhá při určení jejich preferencí. Úplnější a dokonalejší posouzení vhodnosti jednotlivých variant umožňuje velký počet kritérií. V tom se také skrývá nebezpečí duplicit a překrývání kritérií. Z tohoto důvodu je příhodné určit nejdříve více kritérií a vyloučením

duplicit a nevýznamných kritérií je pak možné redukovat jejich počet na únosný, ale výstižný soubor.

Pátým a předposledním krokem je hodnocení a srovnávání variant. Z údajů, které byly získány v prvních čtyřech fázích rozhodovací analýzy, je možné vytvořit model rozhodovacího problému, který může mít formu:

- neformálního přehledu všech potřebných údajů,
- rozhodovací matice.

U nekvantifikovatelných vztahů, které vyžadují delší slovní popis, je vhodné použít první formu modelu. Naopak u kvantitativního vyjádření vztahů, se dává přednost maticové formě.

Údaje získané v předchozích fázích rozhodovací analýzy uspořádává rozhodovací matice, která současně prověřuje úplnost předešlých fází. Podle jednotlivých kritérií musí být rozhodovací subjekt schopen konzistentně formulovat své preference posuzovaných variant. Výsledkem této fáze rozhodovací analýzy je pak prosté nebo vážené ohodnocení užitenosti variant.

Poslední krok je výběr optimální varianty. Za optimální variantu je možné považovat takový způsob řešení problému, jenž z hlediska souboru kritérií nejlépe a s nejmenším rizikem splňuje vymezený cíl, tzn. variantu, která se vyznačuje nepříznivějším poměrem užitenosti a rizika. Volba optimální varianty lze rozlišit na dva přístupy:

- globální, kdy jsou varianty seřazeny podle jejich užitenosti a jejich rizik a rovněž je určen tzv. výsledný efekt, který je stanoven vhodným poměrem obou hodnocení,
- analytický, kdy je vytvořena představa o každé variantě podle jejich hlavních předností, nevýhod a rizik.

Subjekt rozhodování postupuje při volbě optimální varianty na principu určité rozhodovací strategie:

- maximální rozhodovací strategie, která bez ohledu na výši rizika, směřuje k výběru varianty s maximálním užitekem,

- minimální rozhodovací strategie, která naopak bez ohledu na výši užitku volí variantu s nejmenším rizikem.

Při volbě varianty by měl rozhodovací subjekt postupovat na základě tzv. racionální rozhodovací strategie, která vybírá variantu s největším efektem, tj. efekt s největší převahou užitku nad rizikem bez zřetele na absolutní výši obou hodnot.

3.1.2 Metody stanovení vah⁸

Při rozhodování nemůže být všem kritériím přiřazena stejná důležitost. Proto musí být vytvořeny váhy, které slouží k vyjádření preferencí jednotlivých kritérií. Důležitost vah jednotlivých kritérií je možné stanovit různými metodami. Jednou z nejčastěji používaných metod je metoda tzv. párového srovnání (Fullerova), která byla použita i v této práci.

Metoda bodovací

Tato metoda hodnotí jednotlivá kritéria přímo body z předem stanoveného intervalu nebo škály. Bodovací metoda může mít různý rozsah. Většinou je používána stupnice od 1 do 5. Při přesnějším ohodnocení je používána stupnice s větším rozsahem, a to ve škále od 1 do 10.

Metoda pořadí

Kritéria jsou seřazena podle pořadí od nejdůležitějšího po nejméně důležité. V případě, že jsou některá kritéria považována za stejně důležitá, ohodnotí se průměrem pořadí identických kritérií. Celkový součet lze v tomto případě určit následovně:

$$\sum_i^N v_i = \frac{N * (N - 1)}{2}, \quad (3.1)$$

Fullerova metoda párového porovnání

Princip metody spočívá v tom, že se párově srovnávají jednotlivá kritéria a určí se to, které je významnější. V případě, že k_i označuje počet preferencí i-tého kritéria, se váha stanoví následovně:

$$w_i = \frac{k_i}{\sum_j^N k_j} = \frac{k_i}{\frac{N * (N - 1)}{2}}, \quad (3.2)$$

⁸ ZMEŠKAL, Zdeněk. In: *Finanční řízení podniku a finančních institucí*. Ostrava, sborník z mezinárodní konference

Pro vyjádření preferencí se využívá tzv. Fullerův trojúhelník, a proto se tato metoda někdy nazývá jako Fullerova metoda párového porovnání.

Saatyho metoda párového porovnání

Princip metody spočívá v tom, že se párově srovnávají jednotlivá kritéria a zapisují se do tzv. Saatyho matice S s prvky $s_{i,j}$, která je symetrická. Přitom se síla preference vyjádří v intervalu $s_{i,j} \in [1; 9]$ a základní význam hodnot je následující: 1 rovnocennost, 3 slabá preference, 5 silná preference, 7 velmi silná preference, 9 absolutní preference. Další hodnoty lze využít k vyjádření mezipreferencí. Je zřejmé, že pro diagonální prvky platí, že $s_{i,i} = 1$ a pro inverzní $s_{i,j} = \frac{1}{s_{j,i}}$.

3.2 Srovnání vybraných produktů

V této části práce jsou srovnány produkty vybraných bank na základě výše popsané rozhodovací analýzy.

V následující kapitole je definován modelový příklad na Americkou hypotéku poskytovanou různými bankami a je vybrána nejoptimálnější varianta, která vyhovuje stanoveným kritériím.

Dále pak bude stejný problém aplikován při výběru nejvhodnější varianty pro spotřebitelský úvěr.

3.2.1 Stanovení problému: modelový příklad – Americká hypotéka

Bývalá studentka vysoké školy v Ostravě si po studiu našla ve městě byt a práci. Svůj byt si chce zařídit novým vybavením a pro nedostatek finančních prostředků se rozhodla vzít si Americkou hypotéku, která je neúčelová, a pomocí níž může zaplatit vybavení. Předpokládá, že nábytek a spotřebiče by měly stát zhruba 200 000 Kč a na tuto částku si také sjednala úvěr.

Fixaci úrokových sazeb požaduje na 3 roky a současně požaduje dobu pěti let na splácení úvěru. Zároveň by však uvítala možnost předčasného splácení, neboť v budoucnu očekává finanční pomoc od rodičů. Také se bude rozhodovat podle poplatků za zpracování úvěru a poplatků za vedení a správu hypotečního úvěru, které požaduje co nejnižší.

Dívka hodlá ručit bytem rodičů v hodnotě 1 000 000 Kč, protože byt, který si našla, nemá ve svém vlastnictví. Z tohoto důvodu požaduje možnost spolužadatelství při žádosti o hypotéku. S tím souvisí i výše úvěru, který je poskytován pouze do určité hodnoty nemovitosti, protože byt rodičů nemá vysokou hodnotu, a čím bude tato hodnota vyšší, tím je to pro ni lepší.

Rovněž se zajímá o další výhody, jako je nabízené pojištění nebo profesionální servis. Její zájem je také zaměřen na internetové stránky, protože z důvodu nové práce nemá mnoho času obcházet pobočky bank.

Cílem je vybrat takovou banku, která americkou hypotéku poskytuje, a vyhovuje jejím požadavkům.

3.2.1.1 Analýza informací

Pro srovnání produktu byly vybrány čtyři banky. Jedná se Československou obchodní banku (ČSOB), Raiffeisenbank, Českou spořitelnu a GE Money bank.

U vybraných bank je vždy zvolen produkt, který odpovídá stanoveným podmínkám v modelovém příkladu. Vybrané banky budou tvořit zvolené varianty řešení modelového příkladu.

Pro ČSOB je zvolena Americká hypotéka, u Raiffeisenbank Americká hypotéka univerzál, pro Českou spořitelnu byla vybrána Americká hypotéka - hotovostní a pro GE Money bank rovněž Americká hypotéka.

Stanovené varianty jsou:

V1 = ČSOB

V2 = Raiffeisenbank

V3 = Česká spořitelna

V4 = GE Money bank

V následujícím textu jsou uvedeny údaje, které charakterizují každou variantu. Tyto údaje jsou pak shrnuty do tabulky č. 3.1, která obsahuje nutné vstupní data k analýze.

Úroková sazba poskytovaná ČSOB je 8,74 % p. a. Poplatky za zpracování hypotečního úvěru jsou nastaveny na 0,8 % z požadované částky úvěru, avšak minimálně 8 000 Kč a maximálně 25 000 Kč a poplatky za vedení a správu jsou 150 Kč za měsíc. Banka nabízí fixaci úrokových sazeb na 1, 3 a 5 let při stejné úrokové sazbě 8,74 %. Poskytuje i možnost předčasného splacení bez smluvní pokuty. ČSOB nabízí Americkou hypotéku až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Raiffeisenbank nabízí na dobu tříleté fixace úrokovou sazbu 8,59 % p. a. Banka si za poskytnutí Americké hypotéky Univerzál neúčtuje žádné poplatky, ovšem poplatky za správu úvěru jsou 150 Kč za měsíc. Nabízí možnost mimořádných splátek a spolužadatelství. Nabízí i mimořádné splacení úvěru a to kdykoliv a zdarma. Tento úvěr je poskytnut až do 65 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Úroky u České spořitelny činí 6,50 % p. a.. Poplatky za zpracování a poskytnutí Americké hypotéky – hotovostní jsou 0,8 % z požadované hodnoty úvěru, ale minimálně 5 000 Kč a maximálně 20 000 Kč. Poplatky za vedení účtu a správu úvěru jsou 97 Kč za měsíc. Česká spořitelna umožňuje úvěr předčasně splatit. Hypotéku je možné získat až do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti.

U GE Money bank je úroková sazba na dobu tříleté fixace 8,19 % p. a. Poplatek za sjednání a zpracování úvěru je 0,8 % z výše poskytnutého úvěru, avšak minimálně 4 000 Kč a maximálně 12 000 Kč. Poplatky za vedení úvěrového účtu jsou 150 Kč za měsíc. Banka umožňuje předčasné splacení úvěru a hypotéku je možné získat do 50 % tržní ceny nemovitosti.

Tabulka č. 3.1: Základní údaje

Položka	Jednotka	Hodnota	V1	V1	V3	V4
Výše úvěru	Kč	200 000	-	-	-	-
Doba splatnosti	počet let	-	3 - 20	5 - 30	20	5-20
Doba fixace	počet let	-	3	3	3	3
Výše úrokové sazby	%	-	8,74	8,59	6,50	8,19
Poplatek za zpracování úvěru	Kč	-	8 000	0	5 000	4 000
Poplatek za vedení účtu	Kč/měsíc	-	150	150	97	150
Možnost předčasného splacení úvěru	-	-	ano	ano	ano	ano
Možnost spolužadatelství	-	-	ano	ano	ano	ano
Výše zástavní hodnoty nemovitosti	%	-	70	65	80	50

Zdroj: Vlastní sestavení

Kritéria

Všechny banky umožňují splatit úvěr předčasně a také nabízí možnost spolužadatelství, a proto tyto požadavky nejsou zahrnuty ve stanovených kritériích. Dále není v kritériích uveden poplatek za zpracování znaleckého posudku, neboť tyto posudky mohou být zpracovány jak externími odhadci, tak odhadci banky.

Na základě požadavků specifikovaných v modelovém příkladě jsou sestaveny následující kritéria:

K1 – úrokové sazby	→	minimální
K2 – poplatky za zpracování úvěru	→	minimální
K3 – poplatky za vedení a správu úvěru	→	minimální
K4 – doba splatnosti	→	5 let
K5 – rozsah informací na internetu	→	5 bodů (při stupnici 1 – 5 bodů)
K6 – výše zástavní hodnoty nemovitosti	→	maximální

Kritéria jednotlivých variant jsou zobrazeny v tabulce č. 3.2.

Tabulka č. 3.2: Kritéria

Kritérium	Jednotka	V1	V2	V3	V4
K1	%	8,74	8,59	6,50	8,19
K2	Kč	8 000	0	5 000	4 000
K3	Kč	150	150	97	150
K4	-	ano	ano	ano	ano
K5	-	3	5	4	4
K6	%	70	65	80	50

Zdroj: Vlastní výpočty

3.2.1.2 Hodnocení kritérií bodovací metodou

Kritéria jsou hodnoceny pomocí bodovací metody ze stanoveného intervalu $v_j \in [1; 5]$, kdy:

1 – velmi málo významné

2 – málo významné

3 – středně významné

4 – velmi významné

5 – vysoce významné

Kritériím jsou přiděleny body ze stanovené stupnice.

Tabulka 3.4: Bodovací metoda

	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Σ
V1	2	2	3	1	3	4	15
V2	3	5	3	1	5	3	20
V3	5	3	5	1	4	5	23
V4	4	4	3	1	4	1	17

Zdroj: Vlastní výpočty

Pomocí bodovací metody byly podle stupnice obodovány kritéria u všech vybraných bank. Podle této metody se jeví jako nejvýhodnější varianta V3, tedy Americká hypotéka – hotovostní od České spořitelny. Tato varianta získala nejvíce bodů, protože její úroky jsou nejnižší, má nejnižší poplatky za vedení a správu úvěru a v neposlední řadě je banka schopna poskytnout až 80 % zástavní hodnoty nemovitosti, což je nejvyšší hodnota ze všech uvedených variant.

Americká hypotéka od ČSOB se zatím projevuje jako nejméně vhodná varianta.

3.2.1.3 Výpočet vah pomocí Fullerovy metody párového porovnání Fullerův trojúhelník

Fullerův trojúhelník je tvořen dvojřádky, kde se každá dvojice kritérií vyskytuje pouze jednou. V každé dvojici kritérií je vyznačeno kritérium, které je považováno za důležitější.

1	1	1	1	1
2	3	4	5	6
<hr/>				
	2	2	2	2
	3	4	5	6
	<hr/>			
		3	3	3
		4	5	6
		<hr/>		
			4	4
			5	6
			<hr/>	
				5
				6

Při párovém porovnání je použit vzorec 3.2, který umožní stanovit váhu kritéria.

Tabulka 3.5: Výpočet vah

Kritérium	Počet preferencí	Váha
K1	5	0,3000
K2	4	0,2333
K3	3	0,2000
K4	1	0,0000
K5	2	0,0667
K6	3	0,2000
Σ	-	1,0000

Zdroj: Vlastní výpočty

Tabulka 3.6: Fullerova metoda

	K1	K1xV1	K2	K2xV2	K3	K3xV3	K4	K4xV4	K5	K5xV5	K6	K6xV6	Σ
V1	2	0,6000	2	0,4666	3	0,6000	1	0,0000	3	0,2000	4	0,8000	26666
V2	3	0,9000	5	1,1665	3	0,6000	1	0,0000	5	0,3333	3	0,6000	3,5998
V3	5	1,5000	3	0,6999	5	1,0000	1	0,0000	4	0,2667	5	1,0000	4,4666
V4	4	1,2000	4	0,9332	3	0,6000	1	0,0000	4	0,2667	1	0,2000	3,1999

Zdroj: Vlastní výpočty

Podle Fullerovy metody je nejvýhodnější varianta V3, tedy Americká hypotéka – hotovostní poskytována Českou spořitelnou. Jak již bylo zmíněno u bodovací metody, tato varianta se umístila na prvním místě z důvodu nejvyššího počtu bodů. Česká spořitelna nabízí nejnižší úroky a poplatky za vedení a správu úvěru, a také nejvyšší hodnotu za zastavovanou nemovitost.

3.2.1.4 Hodnocení variant

Americká hypotéka ČSOB se podle Fullerovy i bodovací metody umístila na posledním místě. ČSOB nabízí úvěr s nejvyšším úrokem 8,74 % při fixaci úroků na 3 roky. Její poplatky za zpracování úvěru jsou nejvyšší. Avšak poplatky za vedení a správu úvěru jsou 150 Kč za měsíc a jsou stejné jako u Raiffeisenbank a GE Money bank. Jedním z kritérií bylo i množství informací na internetových stránkách a banka pro tento

produkt, oproti ostatním bankám, má na svých stránkách velmi málo informací. Výše úvěru je poskytována až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, což je druhá nejvyšší hodnota, ovšem oproti vysokým úrokům a poplatkům za zpracování úvěru to není velká výhoda, a proto se tato varianta umístila na posledním místě.

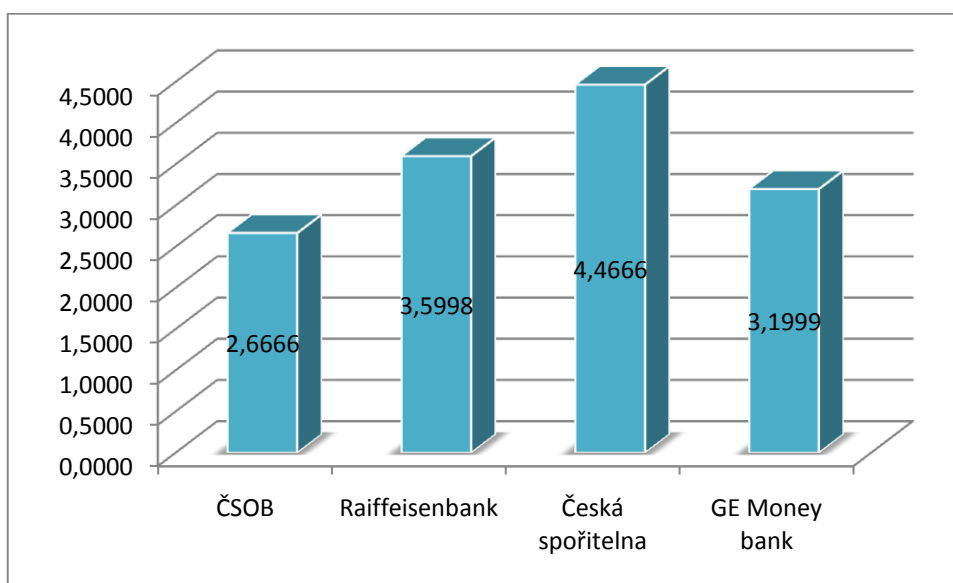
Americká hypotéka univerzál nabízející Raiffeisenbank se umístila na druhém místě, podle Bodovací i Fullerovy metody. Úroky z úvěru jsou 8,59 %, což je na třetím místě mezi porovnávanými bankami. Ovšem velkou výhodou jsou nulové poplatky za poskytnutí úvěru, které vysoce ovlivní hodnocení. Tato banka poskytuje mnoho informací o produktu a velmi podrobně informuje nejen o požadavcích na žadatele o hypotéku, ale také zajištění, čerpání a splácení hypotéky, proto má hodnocení jejích internetových stránek nejvyšší počet bodů. Nicméně její hodnocení snižuje výše poskytovaného úvěru, která je 65 % oproti 80 % nabízené Českou spořitelnou, což je rozdíl 15 procentních bodů.

Americká hypotéka – hotovostní od České spořitelny se podle použitých metod umístila nejlépe z hodnocených parametrů. Její úroky jsou nejnižší ze všech uvedených variant. Oproti úrokům 8,74 % nabízené ČSOB jsou nižší o 2,24 procentních bodů. Poplatky za zpracování úvěru jsou 5 000 Kč, ale i přes to, že to jsou třetí nejvyšší poplatky z uvedených variant, byla tato varianta zařazena na první místo. Poplatky za vedení a správu úvěru jsou nejnižší, a to 97 Kč za měsíc. A to je o 53 Kč méně, než u zbývajících třech variant. Informace na svých stránkách má obsáhlé, ovšem menší přehlednost snižuje této bance hodnocení. Úvěr může být poskytnut až do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti, a to je oproti poslední variantě, kterou je banka GE Money bank, až o 30 procentních bodů více.

Poslední hodnocenou variantou je Americká hypotéka GE Money bank, která je podle hodnocení na třetím místě. Úroky 8,19 % i poplatky za zpracování úvěru 4 000 Kč jsou již druhé v pořadí výhodnosti variant, ovšem poskytuje úvěr pouze do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti, což snižuje její hodnocení. Hodnocení poskytovaných informací je stejné jako o předešlé varianty, avšak i přes to, se umístila až na předposledním místě.

Při výpočtu pomocí bodové i Fullerovy metody, byly zpracovány všechny informace z modelového příkladu. Podle modelového příkladu byly nastaveny kritéria, které byly ohodnoceny, a následně byla vybrána nejvýhodnější varianta, která vyhotovuje zadaným kritériím. Tou variantou je Americká hypotéka – hotovostní nabízena Českou spořitelnou. Zhodnocení výsledků Fullerovy metody je znázorněno v grafu č. 3.1.

Graf č. 3.1: Zhodnocení výsledků



Zdroj: Vlastní

3.2.2 Stanovení problému: modelový příklad – spotřebitelský úvěr

Tatáž dívka, která chtěla pomocí Americké hypotéky uhradit nové vybavení, se rozhodla, že místo Americké hypotéky by si mohla vzít spotřebitelský úvěr. Úvěr by měl být také na 200 000 Kč a taktéž na zaplacení nového nábytku a vybavení.

Dívka chce úvěr splácet 60 měsíců. Požaduje co nejnižší úrok z úvěru a také nízké RPSN. Její zájem se také soustřeďuje na nízké poplatky. Především za poskytnutí úvěru, vedení úvěrového účtu a za předčasné splacení celé jistiny nebo její části, které mají být opět co nejnižší.

Pro tyto kritéria byla vypočítána měsíční splátka, která má být co nejnižší. V těchto výpočtech není zahrnuto pojištění, a proto není zahrnuto ani v kritériích.

3.2.2.1 Analýza informací

Pro srovnání spotřebitelského úvěru byly vybrány čtyři banky. Tyto banky jsou stejné jako pro Americkou hypotéku. Jedná se o Československou obchodní banku (ČSOB), Raiffeisenbank, Českou spořitelnu a GE Money bank.

Za každou banku je vybrán produkt, který lze považovat za odpovídající stanoveným podmínkám. Vybrané banky budou tvořit zvolené varianty řešení modelového příkladu.

Pro ČSOB je zvolen produkt Půjčka na cokoliv, u Raiffeisenbank Rychlá půjčka, Česká spořitelna nabízí produkt Půjčka a GE Money bank poskytuje Expres půjčku.

Stanovené varianty:

V1 = ČSOB

V2 = Raiffeisenbank

V3 = Česká spořitelna

V4 = GE Money bank

Dále jsou uvedeny informace vystihující každou variantu a tyto data jsou následně shrnuty do tabulky č. 3.7.

Banka ČSOB nabízí úrokovou sazbu 10,90 % při anuitní splátce 4 339 Kč. Roční procentní sazba nákladů je 12,51 % p. a. Dále tento úvěr banka sjednává zdarma, tudíž nejsou placeny žádné poplatky za zpracování. Ovšem poplatky za vedení úvěrového účtu jsou 50 Kč za měsíc. Náklady spojené s mimořádnou splátkou úvěru jsou 1 %, minimálně 1000 Kč z mimořádné splátky.

Úroková sazba Raiffeisenbank je 11,9 %, výše anuitní splátky při této úrokové sazbě je 4 484 Kč. Roční procentní sazba nákladů je 14,20 % p. a. Úvěr je možné splácet 6 až 72 měsíců a za každý měsíc vedení úvěrového účtu je placen poplatek 99 Kč. Poplatek za poskytnutí úvěru je 1 %, ovšem minimálně 500 Kč a maximálně 5 000 Kč. Za mimořádnou splátku nebo předčasné splacení je poplatek 4 % právě z mimořádné splátky.

Česká spořitelna poskytuje spotřebitelský úvěr, u kterého má nastavené úrokové sazby na 6,50 %. Měsíční splátka byla vypočítána na 4 780 Kč. Roční procentní sazba nákladů je 16,85 % p. a. Úvěr může být splácen až 84 měsíců. Poplatek za poskytnutí úvěru je 1 % z výše úvěru, ale minimálně 400 Kč a poplatek za vedení úvěrového účtu je nastaven na 59 Kč měsíčně. Náklady týkající se mimořádné splátky úvěru jsou 4 procenta, minimálně 500 Kč a maximálně 5 000 Kč z mimořádné splátky.

Poslední je GE Money bank, která navrhuje, při požadované výši úvěru 200 000 Kč, úrokovou sazbu 11,40 %. Měsíční splátka je pak 4 388 Kč. Roční procentní sazba nákladů je 12,01 % p. a. Půjčku je možno splácet 24 až 96 měsíců. Za poskytnutí úvěru je placeno 1 %, minimálně 500 Kč. Poplatek za vedení úvěrového účtu je 49 Kč za měsíc. Poplatek za splacení celé jistiny nebo její části je 5 %, minimálně 1 000 Kč z předčasně splacené jistiny.

Tabulka 3.7: Základní údaje

Položka	Jednotka	Hodnota	V1	V2	V3	V4
Výše úvěru	Kč	200 000	-	-	-	-
Výše anuitní splátky	Kč	-	4 339	4 484	4 780	4 388
Úroková sazba	%	-	10,90	11,90	6,50	11,40
RPSN	%	-	12,51	14,2	16,85	12,01
Doba splatnosti	měsíce	-	12 - 84	6 - 72	84	24 - 96
Poplatky za poskytnutí úvěru	Kč	-	0	2 000	2 000	2 000
Poplatky za vedení úvěrového účtu	Kč/měsíc	-	50	99	59	49
Poplatky za předčasné splacení úvěru	%, Kč	-	1%, min 1000	4%	4 %, 500 – 5 000	5%, min. 1000

Zdroj: Vlastní výpočty

Kritéria

Všechny banky povolují splácet úvěr 60 měsíců, tedy 5 let, a proto s tímto kritériem není uvažováno v souboru kritérií.

Na základě požadavků specifikovaných v modelovém příkladě jsou sestaveny následující kritéria:

K1 – výše anuitní splátky

K2 – úroková sazba

K3 - RPSN

K4 – poplatky za poskytnutí úvěru

K5 – poplatky za vedení úvěrového účtu

K6 – poplatky za předčasné splacení úvěru

3.2.2.2 Hodnocení kritérií bodovací metodou

Kritéria jsou hodnoceny pomocí bodovací metody ze stanoveného intervalu $v_j \in [1; 5]$, kdy:

1 – velmi málo významné

2 – málo významné

3 – středně významné

4 – velmi významné

5 – vysoce významné

Kritériím jsou přiděleny body ze stanovené stupnice.

Tabulka 3.8: Bodovací metoda

	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Σ
V1	5	3	4	5	3	5	25
V2	3	1	3	3	1	4	15
V3	2	5	1	3	2	4	17
V4	4	2	5	3	4	3	21

Zdroj: Vlastní výpočty

Pomocí bodovací metody byly podle stupnice obodovány kritéria všech čtyř variant. Podle této metody je prozatím nejvýhodnější varianta V1, tedy Půjčka na cokoliv od ČSOB. Tato banka nabízí nejnižší anuitní splátky a především její poplatky patří mezi nejnižší z bank.

Jako nejméně vhodná varianta se prozatím jeví Půjčka od České spořitelny.

3.2.2.3 Výpočet vah pomocí Fullerovy metody párového porovnání

Fullerův trojúhelník je tvořen dvojřádky, kde se každá dvojice kritérií vyskytuje pouze jednou.

1	1	1	1	1
2	3	4	5	6
	2	2	2	2
	3	4	5	6
		3	3	3
		4	5	6
			4	4
			5	6
				5
				6

Při párovém porovnání je použit vzorec 3.2, který umožní stanovit váhu kritéria.

Tabulka 3.9: Výpočet vah

Kritérium	Počet preferencí	Váha
K1	5	0,3000
K2	4	0,2667
K3	4	0,2667
K4	3	0,1000
K5	2	0,0666
K6	1	0,0000
Σ	-	1,0000

Zdroj: Vlastní výpočty

Tabulka 3.10: Fullerova metoda

	K1	K1*V1	K2	K2*V2	K3	K3*V3	K4	K4*V4	K5	K5*V5	K6	K6*V6	Σ
V1	5	1,5000	3	0,8000	4	1,0667	5	0,5000	3	0,1998	5	0,0000	4,0665
V2	3	0,9000	1	0,2667	3	0,8000	3	0,3000	3	0,1998	4	0,0000	2,4665
V3	2	0,6000	5	1,3333	1	0,2667	3	0,3000	2	0,1332	4	0,0000	2,6332
V4	4	1,2000	2	0,5333	5	1,3333	3	0,3000	4	0,2664	3	0,0000	3,6331

Zdroj: Vlastní výpočty

Taktéž podle Fullerovy metody je nejvýhodnější varianta V1, tedy Půjčka na cokoliv poskytována Československou obchodní bankou.

3.2.2.4 Hodnocení variant

Půjčka na cokoliv od ČSOB se podle Bodovací i Fullerovy metody ukázala jako nejvýhodnější ze všech čtyř variant. Její úroky jsou 10,9 % p. a. jsou druhé nejnižší. Při úvěru 200 000 Kč má nejnižší měsíční splátky 4 339. RPSN této půjčky je 12,51 %, a to je druhá nejlepší hodnota. ČSOB poskytuje tuto půjčku do 30. 4. 2010 zdarma, a proto při hodnocení poplatků za poskytnutí úvěru se umístila nejlépe. Tak má nejnižší sankce za mimořádnou splátku, které jsou 1 procento a oproti Raiffeisenbank a České spořitelně to je o 3 procentní body méně a dokonce oproti GE Money bank je to 4 procentní body rozdíl.

Rychlá půjčka Raiffeisenbank se umístila podle obou metod na posledním místě a ukázala se jako nejméně vhodnou. Její úroky jsou 11,9 %, což je nejvyšší hodnota. Měsíční splátky jsou 4 484 Kč. To jsou druhé nejvyšší splátky. RPSN této banky patří také mezi nejvyšší a poplatky za vedení účtu jsou vyšší než u ostatních bank a poplatek za vedení úvěrového účtu patří mezi nejvyšší. Proto také má nejnižší hodnocení, které umístilo tuto variantu na poslední místo.

Půjčka poskytovaná Českou spořitelnou se zařadila po posouzení oběma variantami na třetí místo. I když byly její úroky nejnižší, a to 6,50 %, nemůže být tato varianta posuzována jen podle nízkých úroků, protože její měsíční plátky 4 780 Kč a RPSN 16,85 % je nejvyšší ze všech uvedených variant. Poplatky za poskytnutí úvěru a

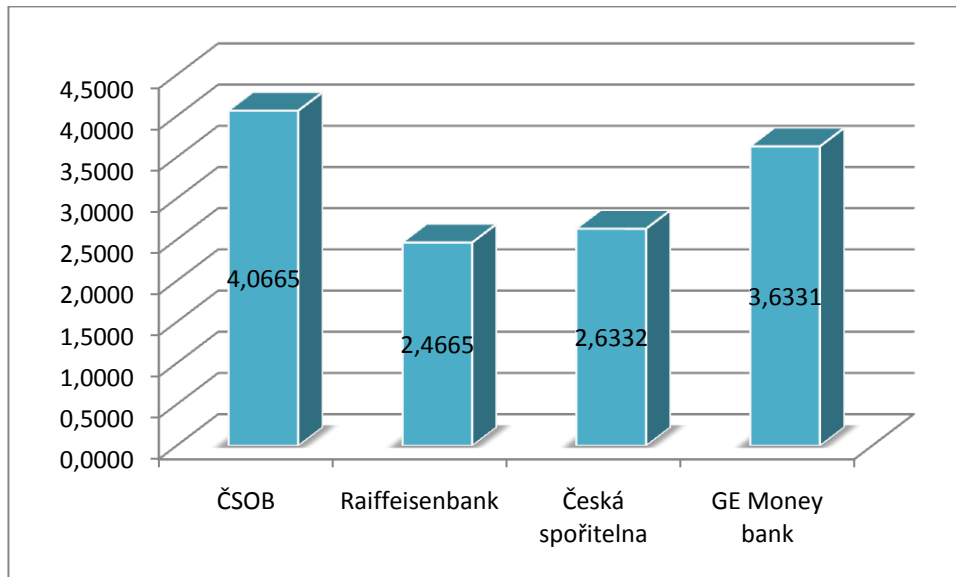
mimořádnou splátku patří mezi uvedenými k nejvyšším. Všechny tyto kritéria značně snižují hodnocení banky.

Expres půjčka od GE Money bank se umístila na druhém místě, hned za Půjčkou na cokoliv od ČSOB. Měsíční splátky 4 388 Kč patří mezi nejnižší. Poplatky za vedení účtu 49 Kč a ukazatel RPSN 12,01 % jsou nejnižší. Díky těmto kritériím se mohla tato varianta umístit na prvním místě. Ovšem její poplatky za mimořádné splátky 5 % a druhé nejvyšší úroky 11,40 % posunuly tuto variantu na již zmiňované druhé místo.

Při výpočtu pomocí bodové i Fullerovy metody byly zpracovány všechny informace z modelového příkladu. Podle modelového příkladu byly nastaveny kritéria, které byly ohodnoceny, a následně byla vybrána nejvýhodnější varianta, která vyhovuje zadaným kritériím. Tou variantou je Půjčka na cokoliv nabízena ČSOB.

V grafu č. 3.2 jsou znázorněny výsledky Fullerovy metody.

Graf č. 3.2: Zhodnocení výsledků



Zdroj: Vlastní

4 Zhodnocení dosažených výsledků

Rozhodnutí o použití americké hypotéky a spotřebitelského úvěru.

Pojem americká hypotéka spotřebitelé často zaměňují za hypoteční úvěr, je důležité si ale rozdílit mezi pojmy uvědomit. Hypoteční úvěr je určen k investici do nemovitosti, kdežto Americkou hypotéku může klient využít v podstatě na cokoliv. Spodní hranice úvěru se nachází většinou mezi 150 – 200 tisíci korunami. Ovšem horní hranice hypotéky se odvíjí od bonity klienta a odhadní ceny nemovitosti. Banka je také schopna půjčit dlouhodobým klientům, kteří u banky čerpají úvěr a řádně ho splácí, mnohem větší částky než běžným klientům.

Úroky jsou obecně u Americké hypotéky nižší než u spotřebitelského úvěru, avšak tento úvěr není pro každého. Nejdůležitější podmínkou pro získání Americké hypotéky je, že žadatel, případně spolužadatelé, musí vlastnit nemovitost, kterou bude za úvěr ručeno. Pokud klient nemovitost nevlastní, musí od úvahy od tohoto druhu úvěru upustit a pak je pro něj druhou nejvýhodnější variantou právě spotřebitelský úvěr.

Poplatky za vedení účtu a za poskytnutí úvěru jsou u spotřebitelského úvěru podstatně nižší než pro Americkou hypotéku.

Pokud by se vycházelo i z možnosti co nejdelšího splácení úvěru, tak Americkou hypotéku je možné splácet až 30 let, kdežto spotřebitelský úvěr maximálně 8 let.

I přes vyšší poplatky a nutnost zajištění úvěru nemovitostí je lepší využít Americkou hypotéku než spotřebitelský úvěr. Úroky Americké hypotéky jsou nižší a sjednání tohoto druhu úvěru je již dnes velmi snadné. Stále je zde však velmi důležitý aspekt, a to ten, že pokud klient nemá nemovitost, kterou bude ručit za úvěr, hypotéka mu nebude poskytnuta.

4.1 Doporučení

Z práce vyplývá, že pro dívku z modelového příkladu je výhodnější vzít si na zařízení bytu Americkou hypotéku. Zejména z toho důvodu, že zaplatí nižší úroky. Dívka má možnost spolužadatelství, a tudíž má i záruku pro úvěr ve formě bytu rodičů. I přes vyšší poplatky a složitější agendu související se sjednáním úvěru je Americká hypotéka výhodnější. Slečna má možnost i delšího splácení než 5 let a výhodnou je i zástava bytu, protože jí může být poskytnuta i větší částka než požadovaných 200 000 Kč. Z těchto důvodů, se v tomto případě jeví Americká hypotéka lepším řešením.

5 Závěr

Sjednání úvěru na nakoupení zboží či zaplacení služeb není již v dnešní době žádnou novinkou. Pokud není znám účel této půjčky, je nejsnazším způsobem právě Americká hypotéka či spotřebitelský úvěr. V České republice je více preferována možnost spotřebitelského úvěru, neboť veřejnost nemá moc velké povědomí o produktu zvaný Americká hypotéka. Přestože je dnes nabídka tohoto druhu úvěru vysoká, lidé se v ní často neorientují a nakonec sáhnou po méně výhodnějších variantách.

Pro klienty také může být zásadním hlediskem skutečnost, že musí ručit nemovitostí, ve které mnohdy bydlí, a to pro ně může být dosti stresující.

Cílem bakalářské práce bylo zhodnotit produkt Americké hypotéky a spotřebitelského úvěru pomocí rozhodovací analýzy a z každé kategorie vybrat optimální produkt pro fyzickou osobu, v případě této práce, slečnu, která potřebuje úvěr pro zařízení bytu.

Bakalářská práce je rozdělena do čtyř kapitol. První kapitolou je úvod a poslední je závěr. V druhé kapitole je popsán hypoteční úvěr jako takový. Následně je v této kapitole charakterizována Americká hypotéka, která je hlavním předmětem této práce. V této kapitole je popsán také spotřebitelský úvěr, jenž může být velmi dobrou alternativou Americké hypotéky, při absenci nemovitosti.

Ve třetí kapitole je provedena komparace Americké hypotéky a spotřebitelského úvěru vybraných bank. Pro oba typy úvěrů byly vybrány stejné banky, a to ČSOB, Raiffeisenbank, Česká spořitelna a GE Money bank. Produkty byly srovnány pomocí rozhodovací analýzy. V rámci této analýzy byla určena kritéria a poté byly pomocí Bodovací metody a Fullerovy metody varianty porovnány a byla zvolena varianta, která nejlépe splňuje zadaná kritéria. V oblasti Amerických hypoték byl za neoptimálnější variantu zvolen Hotovostní úvěr poskytovaný Československou obchodní bankou. Jako nejlepší varianta pro spotřebitelské úvěry byla zvolena Půjčka na cokoli od Československé obchodní banky.

Po celkovém zhodnocení dosažených výsledků byla slečně z Ostravy doporučena Americká hypotéka, tedy Hotovostní úvěr poskytovaný Československou obchodní bankou.

Seznam použité literatury

Knihy:

1. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a. s. 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
2. JÜNGER, J.; MORAVCOVÁ, E.; ZONKOVÁ, Z. *Rozhodovací procesy, metody rozhodování*. 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská v Ostravě 1987. 184 s.
3. PAVELKA, F. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency 1995. 80 s.
4. POLIDAR, V. *Úvěrové obchody I*, 1. vyd. Praha 1996. 177 s.
5. POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. upr. vyd. Praha 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4
6. POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
7. ZMEŠKAL, Z. *In: Finanční řízení podniku a finančních institucí*. Ostrava, sborník z mezinárodní konference, 2009. 490 s. ISBN 978-80-248-2059-0.

Elektronické zdroje:

1. *Peníze* [online]. 2006 [cit. 2006-05-19]. Co je americká hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/18109-co-je-americka-hypoteka>>
2. *Peníze* [online]. 2006 [cit. 2006-05-19]. Jaké jsou výhody a nevýhody americké hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/18110-jake-jsou-vyhody-a-nevyhody-americke-hypoteky>>
3. *Peníze* [online]. 2006 [cit. 2006-05-19]. Kde získat americkou hypotéku. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/18111-kde-ziskat-americkou-hypoteku>>
4. *Peníze* [online]. 2006 [cit. 2006-05-19]. Jaké doklady jsou potřeba k žádosti o americkou hypotéku. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/18112-jake-doklady-jsou-potreba-k-zadosti-o-americkou-hypoteku>>
5. *Peníze* [online]. 2007 [cit. 2007-05-16]. Americká hypotéka: pomocník při splácení dluhů. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/18802-americka-hypoteka-pomocnik-pri-splaceni-dluhu>>

6. *Peníze* [online]. 2006 [cit. 2006-05-19]. Americká hypotéka: jak se vám líbí peníze na cokoli?. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/18102-americka-hypoteka-jak-se-vam-libi-penize-na-cokoli>>
7. *Peníze* [online]. 2003 [cit. 2003-07-22]. Co je to spotřebitelský úvěr. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/15712-co-je-to-spotrebitelsky-uver>>
8. *Peníze* [online]. 2005 [cit. 2005-11-11]. Registry: co všechno o vás ví váš bankéř. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/17655-registry-co-vsechno-o-vas-vi-vas-banker>>
9. *Měšec* [online]. 2006 [cit. 2006-12-22]. Bankovní spotřebitelské úvěry - co je na trhu. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/bankovni-spotrebitelske-uvery-co-je-na-trhu/>>
10. *Hypoteky.name* [online]. 2010 [cit. 2010-04-25]. Americká hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoteky.name/americka-hypoteka/>>
11. *Půjčky-úvěry-online* [online]. 2010 [cit. 2010-04-25]. Americká hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.pujcky-uvery-online.cz/americka-hypoteka>>
12. *Spotřebitelský úvěr* [online]. 2009 [cit. 2009]. Spotřebitelský úvěr. Dostupné z WWW: <<http://www.spotrebitelsky-uver.net/>>
13. *Česká obchodní inspekce* [online]. 2010 [cit. 2010-04-25]. Než si vezmete spotřebitelský úvěr. Dostupné z WWW: <<http://www.coi.cz/cs/spotrebitel/nez-si-vezmete-spotrebitelsky-uver.html>>
14. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2010 [cit. 2010-04-25]. Hypoteční úvěry (2002-2009). Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-%282002-2008%29>>
15. *Česká národní banka* [online]. 2010 [cit. 2010-04-25]. Rezidenti - úvěry domácnostem. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=6847&p_strid=ABBAF&p_lang=CS>
16. *Finance* [online]. 2009 [cit. 2009-02-25]. K čemu slouží úvěrové registry?. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/210471-k-cemu-slouzi-uverove-registry-/>>

Ostatní zdroje:

1. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
2. Zákon č. 321/2001 Sb., o spotřebitelském úvěru

Seznam zkratk

ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
tzn.	to znamená
např.	například
apod.	a podobně
č.	číslo
tj.	to jest
upr.	upravené
vyd.	vydání
s.	strana
tab.	tabulka

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....

jméno a příjmení studentky

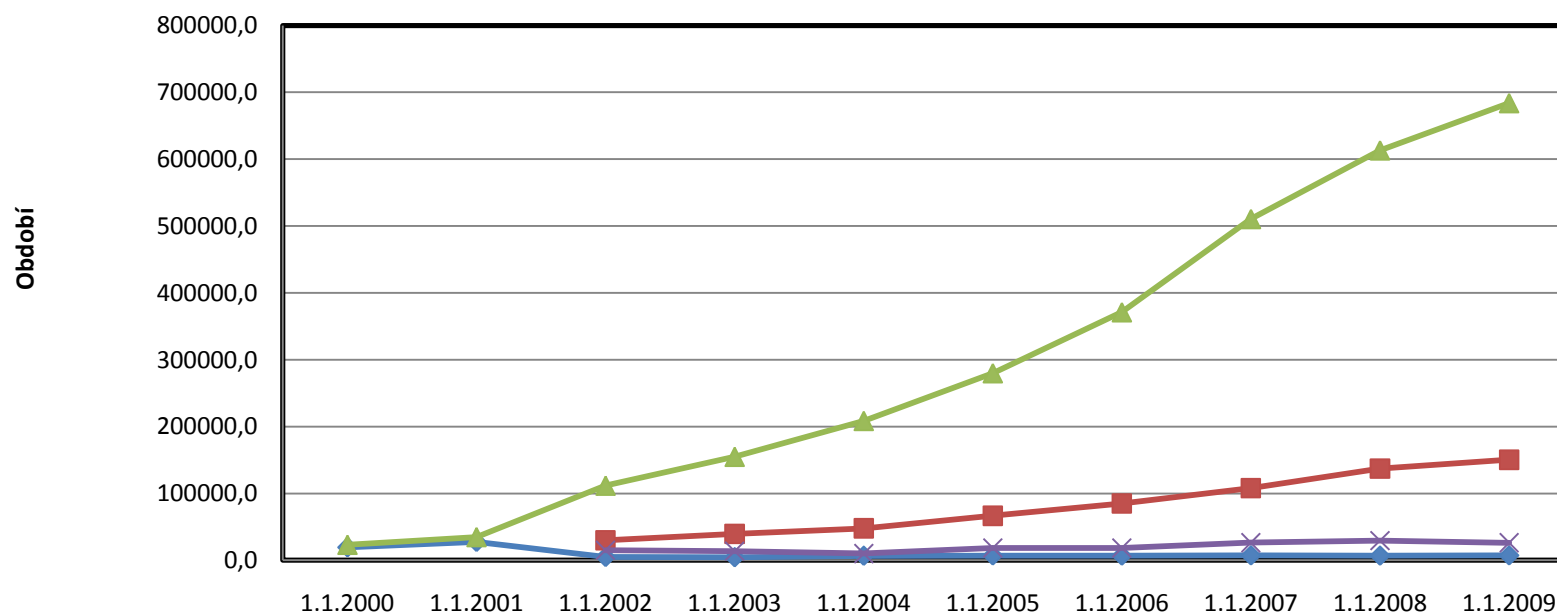
Adresa trvalého pobytu studentky:

.....

Přílohy

Příloha č. 1: Graf č. 2.1: Rezidenti – úvěry domácnostem (včetně NISID) v mil. Kč

Rezidenti - úvěry domácnostem (včetně NISD) v mil. Kč



	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
spotřebitelské účelové úvěry na zboží a služby celkem	7163,5	6717,2	7153,9	6793,5	7096,7	6595,1	4392,4	4782,0	27427,1	19283,6
spotřebitelské neúčelové úvěry celkem	150378,8	137063,4	107837,8	84829,1	66555,8	47812,5	39339,6	29730,3		
úvěry na bydlení obyvatelstvu celkem	684034,1	613301,2	510552,5	371122,9	279902,0	208510,9	154863,5	111685,1	34730,9	23241,6
spotřebitelské úvěry na nemovitosti celkem	26241,5	29499,3	26295,6	18416,0	18284,1	10037,6	13524,0	15094,5		

Zdroj: www.cnb.cz